

**CITTA' DI BUSCA
PROVINCIA DI CUNEO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
AFFERENTE PIANO DI RECUPERO DA ATTUARSI NEL
COMPARTO INDIVIDUATO NELL'AREA DI CENTRO
STORICO**

**EDIFICIO SITUATO IN BUSCA, VIA UMBERTO I
ANGOLO VIA MASSIMO D'AZEGLIO**

- **Committente: L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F., Via
Massimo d'Azeglio, 6 12022 Busca (CN)**

PREMESSO

- a) Che il signor DEMARIA Paolo, nato a Busca il dodici settembre millenovecentosessanta cinque (12.09.1965), codice fiscale: DMR PLA 65P12 B285Y, residente in Tarantasca, Frazione San Chiaffredo, Via San Francesco n. 4, in qualità di rappresentante legale della ditta L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F., Via Massimo d'Azeglio, 6 12022 Busca (CN), C.F.:03692140043;
- b) Che la ditta L'ERICA SNC di Demaria P., Chiari A. e Allais F. risulta in piena ed esclusiva proprietà di un edificio, situato in Via Umberto I angolo Via Massimo D'Azeglio, catastalmente identificato al Foglio 55 mapp. 12, ricadente nello strumento Urbanistico vigente del comune di BUSCA in "R1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO - [Art.18](#), [Tab.R1](#)" in base al Progetto di P.R.G.C.: Variante Parziale n.9 approvata con D.C.C. n.25 del 31/07/2014, in forza dell'atto notarile dottor Michele Testa di Busca in data 08 Settembre 2017, rep. n. 33443, racc. n. 19539, registrato a Busca il 13.09.2017 al n. 14330 serie 1T;
- c) Che le prescrizioni ed i criteri d'intervento relativi all'area in oggetto sono contenute nell'art. 18 "*R1 - insediamenti residenziali a carattere storico artistico documentario*" delle Norme di Attuazione allegate al vigente P.R.G.C. del Comune di BUSCA;
- d) Che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di che trattasi è stato predisposto, secondo i disposti dell'art. 41 bis e 43 Legge Regionale 05/12/1977 n.56 e s.m.i., specifico progetto di Piano Di Recupero, a firma del Dott. Arch. Nasi Fabrizio, con studio in Busca Via C. Rinaudo n. 1;
- e) Che il progetto di Piano di recupero prevede intervento di restauro, di ristrutturazione edilizia, di parziale rifacimento, sopraelevazione, mutamento della destinazione di porzione del fabbricato e mantenimento d'uso della restante porzione, così come meglio specificato negli elaborati grafici scritti;
- f) Che detto progetto di P.D.R., è costituito dai seguenti elaborati:
 - doc.1 - relazione tecnico-illustrativa, superamento barriere architettoniche, calcoli Volumetrici e conteggi per la determinazione dell'area parcheggio;
 - doc.2 - documentazione fotografica;

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

doc.3 - Norme specifiche di attuazione;

doc.4 - Bozza Schema di Convenzione;

Tavola 1 - estratti cartografici e ingrandimento;

Tavola 2 – piante stato attuale;

Tavola 3 – prospetti e sezioni stato attuale;

Tavola 4 – piante stato di progetto;

Tavola 5 – prospetti e sezioni stato di progetto;

Tavola 6 – piante comparative;

Tavola 7 – prospetti e sezioni comparative;

Tavola 8 – conteggi piano - volumetrici stato attuale;

Tavola 9 – conteggi piano - volumetrici stato di progetto;

Tavola 10 –Renderizzazione, inserimento tridimensionale fotografico;

- g) Che il progetto di P.D.R. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- h) Che sul progetto di P.D.R. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, nella seduta del ___/___/2018;
- i) Che in data ___/___/2018 con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ il Piano di Recupero è stato adottato;
- j) Che il Piano di Recupero e gli elaborati allegati, sono stati depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- k) Che in data ___/___/2018 con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ il presente P.D.R., è stato approvato;
- l) Che il sig. Demaria Paolo, in qualità di proprietario del terreno interessato dal P.D.R., ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nello studio del Dott. Notaio in tra nato a il il quale interviene nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Busca in forza del decreto n. __ del __/__/_____ ed in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. __ del __/__/_____ allegata al presente atto sotto la lettera "A", in seguito denominato semplicemente "Comune" ed il sig. Demaria Paolo nel presente atto in seguito denominati semplicemente "proponente",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sugli immobili siti nel Comune di Busca descritti nelle tavole degli elaborati del progetto approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. __ del __/__/2018 avverrà in conformità agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente Variante al P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo in argomento come sopra approvato, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busca;

Art.3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili, di proprietà della proponente, distinti a Catasto del Comune di Busca al mappale 12 del foglio 55 e corrispondenti ad una volumetria totale esistente di mc. 3.273,18;

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica della volumetria degli immobili anzidetti secondo le destinazioni specificate di seguito:

- i. Edifici in progetto, a destinazione residenziale e commerciale, di superficie coperta di mq. 421,00 con relative aree di pertinenza, formanti un unico lotto di mq. 575,60;

Superfici e volumi del fabbricato esistente

-	Area totale del lotto di intervento	mq. 575,60
-	Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 415,80
-	Superficie delle aree scoperte	mq. 159,80
-	Superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 353,20
-	Superficie utile commerciale ed accessoria	mq. 101,20
-	Superficie oggetto di recupero a fini residenziali	mq. 337,20
-	Volume totale del fabbricato	mc. 3273,18
-	Superficie utile	mq. 791,60

Superfici e volumi del fabbricato ristrutturato

-	Area totale del lotto di intervento	mq. 575,60
-	Area da dismettere ad uso pubblico	mq. 4,00
-	Superficie coperta di sedime del fabbricato	mq. 421,00
-	Superficie delle aree scoperte	mq. 150,60
-	Superficie utile residenziale ed accessoria	mq. 581,30
-	Superficie utile commerciale ed accessoria	mq. 98,80
-	Superficie utile destinata ad autorimesse	mq. 110,60
-	Volume totale del fabbricato	mc. 3361,98
-	Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi	mc. 994,74
-	Superficie utile	totale mq. 790,70

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Le destinazioni d'uso anzidette per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e solo ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non autorizzate comporteranno l'applicazione di una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il progetto prevede, tramite una operazione di ricomposizione volumetrica, con sopraelevazione di m. 1,20 del fabbricato attuale, di riorganizzare i volumi esistenti al fine di ottenere un complesso a destinazione residenziale e commerciale, consono ad un corretto inserimento ambientale nel centro storico, secondo le previsioni e prescrizioni di PRGC. I nuovi fabbricati rispetteranno le caratteristiche tipologiche esistenti, risulteranno semplici e lineari, compatibili con le preesistenze.

Gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Busca, sopra citati, definiscono la disposizione volumetrica, le caratteristiche tipologiche e specificano in modo inequivocabile i materiali costruttivi.

In riferimento ai contenuti del Capo III°, art. 22 comma 3, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, come modificato dal D.lgs 27.12.2002 n. 301 e s.m.i., si esplicita che il presente Piano di Recupero contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, al fine di poter ottenere, dopo l'approvazione del S.U.E., l'atto edificatorio mediante strumento autorizzativo Comunale.

Le modalità di utilizzazione delle aree sono definite ai successivi articoli.

Art. 4 – DISMISSIONE AREE E OPERE ESTERNE - COSTO DELLE OPERE

Il progetto prevede l'arretramento del fabbricato attuale su Via Umberto I con il successivo allargamento del sedime del marciapiede per una superficie pari a mq. 4,00. Il proponente si impegna a realizzare le opere di esecuzione dell'ampliamento del marciapiede computandolo nella seguente modalità:

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

- Lavori di rifacimento della muratura del fabbricato attuale con nuovo profilo che segua l'andamento del marciapiede ampliato. Prezzo a corpo €. 2.000,00
- Lavori di smussatura della parete d'angolo su Via Umberto I in proprietà Alfieri Tommaso ogni onere compreso. Prezzo a corpo €. 2.500,00
- Opere di allargamento del marciapiede esistente con pavimentazione analoga a quella esistente (cubetti in porfido). Prezzo a corpo €. 500,00
- Prestazioni tecniche volte alla variazione catastale, atti Notarili per la dismissione al Comune di Busca. Prezzo a corpo €. 1.500,00

Il proponente si impegna ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie da parte della ditta Alfieri Tommaso ad eseguire i lavori sopracitati ed a sottoscrivere la suddetta convenzione.

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 -5 - 6 e 7 della L. 10/77 e art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri di urbanizzazione primaria - secondaria ed il costo di costruzione verranno determinati all'atto della presentazione del P.C. con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali.

Allo stato attuale per la realizzazione in progetto è dovuto un contributo forfetario per oneri di urbanizzazione primaria - secondaria pari a:

- Volume oggetto di riutilizzo a fini abitativi mc. 994,74
- Abitanti teorici $994,74/90 =$ ab. 11,05
- Standard urbanistici $11,05 \times \text{mq. } 25 =$ mq. 276,31
- Monetizzazione $\text{mq. } 276,11 \times \text{€/mq. } 55 =$ €. 15.197,41

I contributi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo del costo di costruzione dovranno essere interamente corrisposti e verranno determinati all'atto della presentazione della SCIA con riferimento agli oneri unitari approvati e vigenti all'epoca del rilascio ed alla cubatura risultante dagli atti progettuali.

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO ALLE RETI

Il Proponente si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e/o al rifacimento e diverso alloggiamento degli allacciamenti alle reti di distribuzione dei servizi primari:

- a) opere di riempimento, risanamento e sistemazione del suolo
- b) parcheggio di pertinenza dell'edificio
- c) opere di presa e adduzione idrica
- d) impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi
- e) impianti di distribuzione energia elettrica, gas, telefono
- f) spazi privato di pertinenza dell'edificio.

Al fine dell'ottenimento del certificato di Agibilità del fabbricato, dovranno essere ultimate le opere sopra descritte. Tali opere attengono alla infrastruttura interna del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento ed hanno pertanto un carattere principalmente privato.

Art. 7 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la proponente proceda ad alienazione delle aree del P.D.R., potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Ogni trasferimento dovrà essere comunicato al Comune per iscritto entro 30 giorni dalla sua effettuazione.

In caso di ritardata comunicazione, verrà applicata una sanzione convenzionale pari ad un decimo del valore dell'immobile da trasferire, per mese o frazione di mese di ritardo.

Art. 8 – TERMINI DI ESECUZIONE

Il proponente si obbliga ad eseguire l'edificio entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della presente.

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Il proponente per l'edificio si obbliga a presentare la SCIA in tempo utile a garantire comunque la fine dei lavori entro il termine di anni 10 dalla stipula del presente atto.

L'obbligo di ultimare tutti i lavori entro il succitato termine di anni 10 prevale rispetto a termini diversi derivanti da Permessi di Costruire o SCIA eventualmente rilasciati dopo il 6° anno dalla stipula della presente convenzione.

Art. 9 – RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il rilascio dell'agibilità è connesso al sussistere delle condizioni richieste agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

Il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati potrà essere anche parziale ma dovrà avvenire solo dopo la completa realizzazione delle opere esterne ed interne al progetto di P.D.R. al fine di poter accedere agevolmente allo specifico edificio.

Il richiedente l'agibilità dovrà dare atto dell'esistenza di tale condizione che sarà accertata dal professionista incaricato per il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione.

ART. 10) SICUREZZA DEL CANTIERE

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. risulta in capo al Proponente in quanto Committente, al suo Direttore Lavori e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge eventualmente nominati dal Committente.

ART. 11) CONTROVERSIE

In caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte e per ogni controversia si farà ricorso al Tribunale di Cuneo.

Tutte le spese derivanti dall'azione giudiziaria dovranno essere attribuite al proponente allorquando venga accertata, da parte dello stesso, l'inadempienza alle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

ART. 12) SPESE

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle necessarie per la stipula di ulteriori atti convenzionali o di trasferimento di proprietà al Comune, saranno a totale carico del proponente.

ART. 13) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 14) RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., nonché al D.P.R.380/2001.

Letto, approvato e sottoscritto

Busca, lì.....

PER LA PROPRIETÀ:

DOC. 4 SCHEMA DI CONVENZIONE

PER IL COMUNE DI BUSCA: